

TEXT - TEIL B

1. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 (1) LBO)

Die Außenwandgestaltung ist gem. § 5 der Ortsgestaltungssatzung durchzuführen: Außenwände sind als Sichtmauerwerk- oder Fachwerkkonstruktion mit Ausmauerung auszuführen, Anbauten (§ 3 Abs. 2) können ganz oder teilweise in Holz-Skelettbauweise errichtet werden. Keramik-Fliesen, Faserzementplatten, Waschbetonplatten, Glasbausteine und Materialien mit glänzender oder reflektierender Oberfläche sind nicht zulässig. Das Sichtmauerwerk und die Ausmauerung sind in rotem oder rotbraunem Farbton zulässig. Das Mauerwerk ist in weißer oder zementgrauer Farbe zu verfugen. Fachwerkteile und Verbletterung sind in Braun, Grün oder Naturholztönen zulässig. Vorhandenes Fachwerk darf nicht verblettert, verblendet oder verputzt werden. Giebeldreiecke dürfen in begründeten Ausnahmefällen mit einer Holzschalung verkleidet werden.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Erhaltungsmaßnahmen

(Festsetzungen nach § 9 (1) 25b BauGB / § 9 (6) BauGB / § 15b LNatSchG)

Erhaltung von Landschaftselementen

Die folgenden Landschaftselemente sind durch Festsetzung zu erhalten:

- der mit Nummer benannte Einzelbaum.
- der vorhandene Knick an der Südgrenze.

Lediglich für den Zufahrtsbereich zum Dorfgemeinschaftshaus /Feuerwehrrätehaus müssen ca. 10 m Knick entfernt werden.

Erhaltungsmaßnahmen

- Knickschutzstreifen:

Entlang des Knicks werden an der Nordseite des Knicks eine 3 m breite Schutz- und Pufferzone gebildet (gerechnet ab Knickfuß), die gleichzeitig der Pflege des Knicks dient. Sie ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie ist zu dem Baugrundstück hin einzuzäunen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen, gegebenenfalls kann sie alle 3 - 5 Jahre gemäht werden.

- Knickpflege:

Die fachgerechte Pflege des Knicks ist zu gewährleisten. Entsprechend den Anforderungen des § 15b Abs. 2 LNatSchG sind die Knicks alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen unter Verbleib von Überhälter im Abstand von 20 - 50 m. Die Fristen des § 24 Abs. LNatSchG (Gehölzschnitt nur vom 1. Oktober bis 14. März) sind zu beachten und anzuwenden.

- Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

Während der Bauzeit ist der Knick und der Nussbaum zu den Bauflächen in einem Schutzabstand von 3 m durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.

2.2 Minimierungsmaßnahmen

(Festsetzungen nach § 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Die vorgesehenen Stellplätze auf dem Grundstück sind unversiegelt oder teilversiegelt auszuführen, entweder mit wassergebundenem Material oder großflüchtigem Pflaster, Okopflaster, Rasengittersteine o.ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt.

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle, bis zur Wiederverwertung, auf dem Grundstück zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen. (z.B. Lupine, Schutz des Oberbodens). Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u. a.)

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Gartenbewässerung zu nutzen oder auf den Grundstücken versickern zu lassen.

2.3 Gestaltungsmaßnahmen

(Festsetzungen nach § 9 (1) 15, 25a, b BauGB)

Baumpflanzungen an der Nordgrenze

An der Nordseite sind 8 großkronige, standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind in wechselndem Abstand anzuordnen, damit eine lockere Abgrenzung gebildet wird, jedoch ist ein Minimalabstand von 7 m einzuhalten (Gehölzarten, Pflanzgut und Pflege: siehe Begründung Ziffer 3.3 und GOP).

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 80 x 80 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost, 2/3 Erde zu pflanzen.

Um die Standsicherheit zu gewährleisten sind die Bäume jeweils mit zwei, 2,3 - 2,5 m langen Stützpfählen aus druckimpregniertem Holz zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Knickneuanlage

Der geplante Knick ist nach folgendem Prinzip anzulegen: Gehölzarten zur Pflanzung sind in mindestens drei Reihen vorgesehen (Gehölzarten, siehe Begründung Ziffer 3.3 und GOP).

Pflanzgut:

Leichte Sträucher / leichte Heister 2xv sind zu verwenden. Pflanzabstand ist 1 m x 1 m. Auf die Walkkrone sind im Abstand von 20 m jeweils Solitärerhebungen, Hochstamm, 2xv m. B., 8 - 10 cm Stammdurchmesser zu pflanzen (Pflanzgut siehe Begründung Ziffer 3.3 und GOP). Die Flächen sind zu mulchen. Auf beiden Seiten des Knicks sind 3 m breite Knickschutzstreifen als Sukzessionsstreifen vorzusehen. Für die Knickanlage ist ein Gewährleistungszeitraum von 5 Jahren anzusetzen, ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen.

Pflege:

Die Knicks sind in regelmäßigen Abständen (alle 10 - 15 Jahre) fachgerecht zu pflegen (auf den Stock zu setzen unter Verbleib von Überhälter im Abstand von 20 - 50 m).

Einzäunung:

Die Fläche ist zum Schutz vor Verbiss einzuzäunen.

Gehölzanzpflanzung

Entlang der Westgrenze zwischen dem neu anzulegenden Knick und dem Nussbaum, außerhalb der 6 m breiten Fläche für Leitungsrecht, ist eine freiwachsende dreireihige Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzarten zur Pflanzung in drei Reihen, siehe Begründung Ziffer 3.3 und GOP).

Pflanzgut:

Leichte Sträucher/ leichte Heister 2xv sind zu verwenden. Pflanzabstand ist 1 m x 1 m. Die Flächen sind zu mulchen.

Für die Hecke ist ein Gewährleistungszeitraum von 5 Jahren anzusetzen, ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen.

Pflege:

Nur bei Bedarf.

Einzäunung:

Die Fläche ist zum Schutz vor Verbiss einzuzäunen.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Festsetzungen nach § 9 (1) 20 BauGB)

Die Schutz- und Pufferzonen entlang des vorhandenen Knicks und des neu anzulegenden Knicks, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Sukzession

Entlang der Knicks sind 3 m breite Schutz- und Pufferzonen (gerechnet ab Knickfuß), die gleichzeitig der Pflege des Knicks dienen, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie sind zum Baugrundstück und zur Wohnsiedlung hin einzuzäunen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Gegebenenfalls können sie alle 3 - 5 Jahre gemäht werden.

2.5 Externe Ausgleichsfläche

Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten, die vorstehenden Eingriffe, gemäß der Bilanzierung, voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit muss außerhalb des Geltungsbereiches des B - Planes in der Gemeinde Bälau durchgeführt werden, gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Zur Sicherung der externen Ausgleichsfläche wird die Gemeinde eine grundbuchrechtliche Eintragung mit folgendem Text verwenden: "Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) zu Gunsten des Landrates des Kreises Herzogtum Lauenburg als Untere Naturschutzbehörde in Ratzeburg des Inhalts, dass die dargestellte Ausgleichsfläche auf Dauer nur für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege (natürliche Sukzession) zur Verfügung gestellt wird".